

浦安市地区計画のあり方検討業務委託 仕様書
(プロポーザル方式用)

1. 業務名

浦安市地区計画のあり方検討業務委託

2. 業務目的

本市では、昭和50年代を中心に、民間事業者による計画的な戸建て住宅地開発が行われ、ゆとりある敷地規模による宅地割りや道路整備により、良好な街並みが形成されている。一部の地区においては、こうした街並みを将来に継承していくため、住民が主体となり地区計画を策定するなど、現在においてもゆとりある街並みの維持・保全が行われている。

このような中、令和6年度に実施した地区住民を対象としたアンケート調査では、「閑静な住宅街」や「ゆとりある街並み」の維持・保全を望む声が圧倒的に多く、これまで同様閑静でゆとりある良好な住環境の確保が最優先となっている。

一方で、地区計画の策定後、一定期間が経過したことに伴う社会情勢や年齢構成の変化により、地区に求められる機能や解決すべき課題に変化が生じている。

本業務は、住民ニーズを考慮しつつ、本市の地区計画を取り巻く環境の変化を踏まえながら、地区の現況・特性の整理や、地区計画の成果検証により、良好な住環境の維持と土地利用の流動性の向上を両立するための地区計画の活用方法を検討し、体系化することを目的とするものである。

3. 業務履行期間

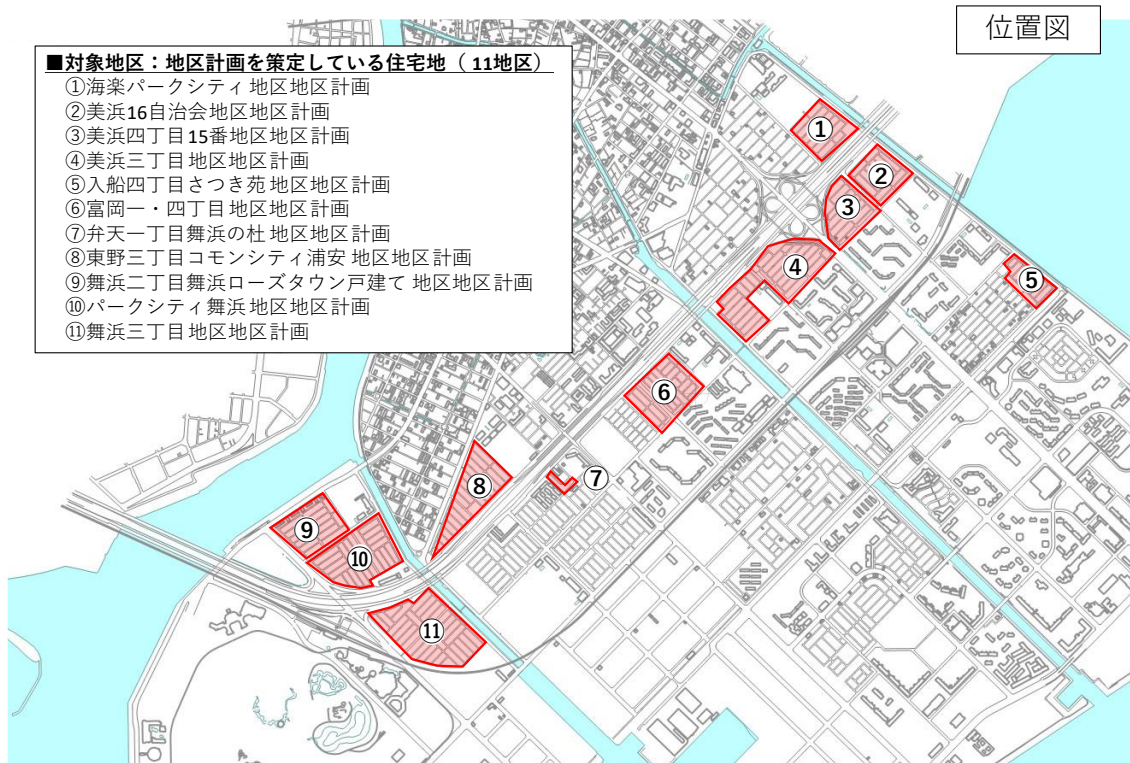
契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

4. 対象地区

本業務の対象地区は、地区計画が策定された19地区のうち、戸建て住宅地で地区計画が策定された以下11地区とする。

<対象地区（11地区）>

- | | |
|--------------|---------------------|
| ①海楽パークシティ地区 | ⑦弁天一丁目舞浜の杜地区 |
| ②美浜16自治会地区 | ⑧東野三丁目コモンシティ浦安地区 |
| ③美浜四丁目15番地区 | ⑨舞浜二丁目舞浜ローズタウン戸建て地区 |
| ④美浜三丁目地区 | ⑩パークシティ舞浜地区 |
| ⑤入船四丁目さつき苑地区 | ⑪舞浜三丁目地区 |
| ⑥富岡一・四丁目地区 | |



5. 秘密の保持

受託者は、業務の処理上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。また、情報を基に業務関係書類の作成にパソコン等の各種情報機器を用いる場合は、十分な情報セキュリティ対策を施し、各種業務情報の流出防止に万全の措置を講じなければならない。

6. 履行体制の確保

本業務は、業務の性質上、将来にわたるアセットマネジメント活動を継続的に維持していく観点が必要である。その上で、履行を十分確保できる体制を講じていることを証明するものとして、下記の証明書を業務工程表に添付し提出することとする。

- ① IS055001（アセットマネジメントシステム）

7. 業務内容

（1）計画準備

本業務の目的や業務内容等を踏まえ、業務概要、実施方針、業務工程、業務組織計画、打合せ計画、成果品の内容・部数、使用する主な図書及び基準、連絡体制（緊急時含む）等の必要事項が記載された業務計画書を作成する。

(2) 地区の現況・特性の整理

① 各地区の基本情報等の整理

統計データ等を活用し、各地区の成り立ちや現況について整理するとともに、地区計画図書等に基づき、地区計画の概要等の基本情報について整理する。

② 既往データの収集・整理

地区計画の成果の分析・検証に必要な人口・世帯数や、土地利用、建築物、敷地等に関する既往データを収集し、取得可能な情報を整理する。

③ 検証項目・検証方法の検討

良好な住環境の形成に関する地区計画の成果や課題の分析・検証を行うため、既往データの活用や現地調査の実施等により検証が可能な項目・方法を検討する。

④ 各地区の現況の整理

検証項目・検証方法に基づき、各地区の土地利用や建築物、敷地等の現況や推移に関するデータを整理し、地区毎に表・グラフ・地図データ等を作成する。

また、現況データを補完する現況写真や、既往データによる定量的な分析・検証が困難な項目の成果や課題に関する事例写真を撮影するため、必要に応じて対象地区の現地調査を実施する。

(3) 地区計画の成果検証

① 地区計画の成果や課題の分析・検証

検証項目・検証方法に基づき、対象地区の現況データ（表・グラフ・地図データ）や写真等を用いて、地区ごとに地区計画の目標、地区施設、地区整備計画等に関する成果や課題を分析・検証する。

② 地区計画による制限の効果的な組み合わせの検討

地区ごとの地区計画の分析・検証結果を踏まえ、地区を分類・整理し、地区整備計画に定められる建築物等に関する事項の項目ごとに、良好な住環境の形成に対する効果を整理する。

また、良好な住環境の保全と土地利用の流動性を両立するため、規制の強化・緩和の効果的な組み合わせのパターンを検討し、それぞれのパターンで形成される良好な住環境のイメージを作成する。イメージの作成に当たっては、規制の組み合わせごとに建築可能な建物の図面を作成した上でを行い、著作権上問題のないものとする。

(4) 成果のとりまとめ

① 地区カルテ（案）の作成

地区ごとに現況・特性や地区計画の成果検証結果について整理し、地区カルテを作成する。

② 地区計画活用の手引き（案）の作成

地区住民に地区計画の効果等を周知するため、地区の現況・特性や成果検証の結果等から必要な情報を抜粋し、地区計画活用の手引きを作成する。

(5) 打合せ協議

打合せ協議は、着手時（1回）、中間（3回）、納入時（1回）の計5回実施する。

8. 成果品

本業務の成果品は以下のとおりとするが、詳細については市と協議を行うこと。

① 業務報告書	2部
② 地区カルテ（案）	2部
③ 地区計画活用の手引き（案）	2部
④ 上記の電子データ	1式

9. その他

本仕様書に定めのない事項又は定める事項に疑義が生じた場合は、必要に応じて市と協議の上、決定するものとする。